**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**

До справи

**№ 693544377**

**№ ПЗН-66940 від 31.05.2024**

**до проєкту рішення Київської міської ради:**

**Про передачу ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «С6» земельної ділянки в оренду для експлуатації та обслуговування громадського будинку (адміністративної будівлі) на вул. Спаській, 6 у Подільському районі міста Києва**

1. Юридична особа:

|  |  |
| --- | --- |
|  Назва  | *ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «С6»* |
|  Перелік засновників (учасників) юридичної особи\* |  [*ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ПРАЙМ-СОЛЮШН»*](https://youcontrol.com.ua/search/?q=44939028)*Адреса засновника: Україна, місто Київ, вул. Бойчука Михайла* |
|  Кінцевий бенефіціарний  власник (контролер)\* | *СЛІПЧЕНКО АНТОНІНА ВОЛОДИМИРІВНАУкраїна, 01033, місто Київ, вул. Тарасівська, будинок*  |
| Реєстраційний номер: | *від* *24.05.2024* *№ 693544377* |

\*за даними Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб- підприємців та громадських формувань

1. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:85:362:0002).

|  |  |
| --- | --- |
|  Місце розташування (адреса) | *м. Київ, р-н Подільський, вул. Спаська, 6* |
|  Площа | *0,1321 га* |
|  Вид та термін користування | *право в процесі оформлення (оренда на 10 років)* |
|  Категорія земель | *землі житлової та громадської забудови* |
|  Цільове призначення | *03.10* для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов’язаною з отриманням прибутку (для експлуатації та обслуговування громадського будинку (адміністративної будівлі)*)* |
|  Нормативна грошова оцінка  (за попереднім розрахунком\*) |  **31 033 141  грн 76 коп.** |
|  \**Наведені розрахунки нормативної грошової оцінки не є остаточними і будуть уточнені*  *відповідно до вимог чинного законодавства при оформленні права на земельну ділянку.* |

**3. Обґрунтування прийняття рішення.**

На замовлення товариства з обмеженою відповідальністю «МІЦАР 21» землевпорядною організацією розроблено проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки для експлуатації та обслуговування громадського будинку (адміністративна будівля) на вул. Спаській, 6 у Подільському районі м. Києва, який погоджений у порядку визначеному статтею 1861 Земельного кодексу України (в редакції чинній на момент розробки).

Відповідно до пункту 13 Порядку набуття прав на землю із земель комунальної власності у місті Києві, затвердженого рішенням Київської міської ради від 20.04.2017 № 241/2463 (далі – Порядок) набуття прав на сформовану земельну ділянку без зміни її запроєктованого цільового призначення згідно з розробленим, але не затвердженим у встановленому порядку проєктом землеустрою щодо відведення земельної ділянки іншою зацікавленою особою, здійснюється шляхом розробки та розгляду технічної документації із землеустрою стосовно встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) з одночасним затвердженням проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

Так, на замовлення ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «С6» землевпорядною організацією розроблено технічну документацію із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) для експлуатації та обслуговування громадського будинку (адміністративна будівля) на вул. Спаській, 6 у Подільському районі м. Києва.

Враховуючи викладене, Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) розроблено відповідний проєкт рішення Київської міської ради.

**4. Мета прийняття рішення.**

Метою прийняття рішення є забезпечення реалізації встановленого Земельним кодексом України права особи на оформлення права користування на землю.

5. Особливі характеристики ділянки.

|  |  |
| --- | --- |
|  Наявність будівель і споруд  на ділянці: | *На земельній ділянці розміщений громадський будинок (реєстраційний номер об’єкта нерухомого майна: 1137963980000), літ. Б, В, Г, Д загальною площею 2782,4 кв.м, який на праві власності належить ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «С6» (право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 17.02.2023, номер відомостей про речове право: 49326165) (інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 05.04.2024 №373070269).* |
|  Наявність ДПТ: | *Детальний план території відсутній.* |
|  Функціональне призначення  згідно з Генпланом: | *Відповідно до Генерального плану міста Києва та проекту планування його приміської зони на період до 2020 року, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804, земельна ділянка за функціональним призначенням належить до території громадських будівель та споруд та частково до території середньо-та малоповерхової житлової забудови.**Заявлена ініціатива відповідає містобудівній документації (лист Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 22.03.2021 № 2972/0/09/19-21).* |
|  Правовий режим: | *Земельна ділянка належить до земель комунальної власності територіальної громади міста Києва.* |
|  Розташування в зеленій зоні: | *Земельна ділянка не входить до зеленої зони.* |
|  Інші особливості: | *Земельна ділянка сформована та зареєстрована в Державному земельному кадастрі на підставі проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки товариству з обмеженою відповідальністю «МІЦАР 21» для експлуатації та обслуговування громадського будинку (адміністративна будівля) на вул. Спаській, 6 у Подільському районі м. Києва.* |
|  | *Товариством з обмеженою відповідальністю «МІЦАР 21» надано згоду на використання зазначеного проекту землеустрою товариством з обмеженою відповідальністю «С6» (заява від 25.04.2023 № 223, справжність підпису на якій засвідчено нотаріально).* *Земельна ділянка розташована в Центральному історичному ареалі міста Києва, в археологічній та архітектурній охоронних зонах, в межах Державного історико-архітектурного заповідника «Стародавній Київ», на території пам’ятки ландшафту і історії місцевого значення «Історичний ландшафт Київських гір і долини р. Дніпра», в межах пам’яток археології місцевого значення Культурний шар Подолу ІХ-ХVІІІ ст. та Дерев’яний водопровід (водогін) та замощення вулиць ХVІІ-ХVІІІ ст., частково на території пам’ятки містобудування та архітектури місцевого значення – Комплекс споруд Контрактової площі, Х ст.-кін ХХ ст. (листи Департаменту охорони культурної спадщини виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 22.05.2024 № 066-1645 та Міністерства культури та інформаційної політики України від 08.09.2021 № 48/6.11.1).**Згідно з листом Департаменту охорони культурної спадщини виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 22.05.2024 № 066-1645 на земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:85:362:0002 на обліку, як пам’ятки або щойно виявлені об’єкти культурної спадщини не перебувають**Підпунктом 4.10 пункту 4 проєкту рішення запропоновано з урахуванням існуючої судової практики (постанови Верховного Cуду від 18.06.2020 у справі № 925/449/19, від 27.01.2021 у справі № 630/269/16, від 10.02.2021 у справі № 200/8930/18) зобов’язати землекористувача сплатити безпідставно збережені кошти за користування земельною ділянкою без правовстановлюючих документів на підставі статті 1212 Цивільного кодексу України згідно з розрахунком Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).**Зазначаємо, що Департамент земельних ресурсів не може перебирати на себе повноваження Київської міської ради та приймати рішення про передачу або відмову в передачі в оренду земельної ділянки, оскільки відповідно до пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» та статей 9, 122 Земельного кодексу України такі питання вирішуються виключно на пленарних засіданнях сільської, селищної, міської ради.**Зазначене підтверджується, зокрема, рішеннями Верховного Суду від 28.04.2021 у справі № 826/8857/16, від 17.04.2018 у справі № 826/8107/16, від 16.09.2021 у справі № 826/8847/16.* *Зважаючи на вказане, цей проєкт рішення направляється для подальшого розгляду Київською міською радою відповідно до її Регламенту.* |

1. **Стан нормативно-правової бази у даній сфері правового регулювання.**

Загальні засади та порядок передачі земельних ділянок у користування зацікавленим особам визначено Земельним кодексом України та Порядком набуття прав на землю із земель комунальної власності у місті Києві, затвердженим рішенням Київської міської ради від 20.04.2017 № 241/2463.

Проєкт рішення не містить інформацію з обмеженим доступом у розумінні статті 6 Закону України «Про доступ до публічної інформації».

Проєкт рішення не стосується прав і соціальної захищеності осіб з інвалідністю та не матиме впливу на життєдіяльність цієї категорії.

1. **Фінансово-економічне обґрунтування.**

Реалізація рішення не потребує додаткових витрат міського бюджету.

Відповідно до Податкового кодексу України, Закону України «Про оренду землі» та рішення Київської міської ради 14 грудня 2023 року № 7531/7572 «Про бюджет міста Києва на 2024 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме: **1 551 657 грн 09 коп. (5 %)**

1. **Прогноз соціально-економічних та інших наслідків прийняття рішення.**

Наслідками прийняття розробленого проєкту рішення стане реалізація зацікавленою особою своїх прав щодо користування земельною ділянкою.

Доповідач: директор Департаменту земельних ресурсів **Валентина ПЕЛИХ.**

|  |  |
| --- | --- |
| **Директор Департаменту земельних ресурсів** | **Валентина ПЕЛИХ** |